SCOT'OUEST
COMPTE RENDU

DEMAIN

Scot'Ouest Alpes-Maritimes

Syndicat Mixte Scot'Ouest des Alpes-Maritimes
57, avenue Pierre Sémard
BP 91015 — 06131 Grasse Cedex

T. 04 97 01 11 06
F. 04 92 42 06 35
www.scotouest.com
contact@scotoam.com

L'ÉQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE

ATELIER DU 20 NOVEMBRE 2009
COMPTE-RENDU

Les échanges ont porté sur la crise du logement qui impose aux habitants un véritable « parcours du combattant ». Les difficultés à se loger concernent les ménages en situation de précarité sociale, et les jeunes couples à faibles revenus, mais aussi désormais les cadres, qui renoncent parfois à s'installer sur le territoire du Scot pour cette raison. Tous les âges sont concernés, y compris les retraités obligés parfois à déménager pour trouver un logement compatible avec leur pension. Par ailleurs, toutes ces tendances négatives, loin de s'atténuer semblent se renforcer. Dans ce contexte, la recherche d'une plus grande mixité sociale est indispensable pour préserver les qualités d'accueil et d'attractivité du territoire.

LE DÉBAT A ÉTÉ NOURRI PAR :

- Une présentation sur la politique de la ville, et le consensus qui s'est établi depuis les années 1980 en faveur de la mixité sociale et de la lutte contre toutes les formes de la ségrégation au nom des valeurs de la République. Une action qui doit être constante car, précisément, l'espace géographique tend à retranscrire les rapports sociaux.

Le document présenté par Marc Facchinetti, directeur du pôle Habitat à Grasse, peut être demandée auprès de l'équipe du syndicat mixte.

- Un commentaire sur les données concernant la structure de l'offre locative en comparaison avec les revenus des habitants du territoire. Et des éléments qualitatifs sur les raisons de déménager, largement contraintes.

La présentation complète de La Ville Demain peut être demandée auprès de l'équipe du syndicat mixte.

DEMAIN

Scot'Ouest Alpes-Maritimes

Syndicat Mixte Scot'Ouest des Alpes-Maritimes
57, avenue Pierre Sémard
BP 91015 — 06131 Grasse Cedex

T. 04 97 01 11 06
F. 04 92 42 06 35
www.scotouest.com
contact@scotoam.com

DES INÉGALITÉS VISIBLES DANS L'ESPACE

Les études d'urbanisme montrent que la mixité sociale des groupes sociaux n'est jamais réalisée dans l'habitat. L'espace géographique est une retranscription des distinctions sociales. Mais si la ségrégation spatiale est une donnée, le regard sur ce phénomène a changé. Aujourd'hui, un des objectifs de la politique de la ville est de tenter de limiter la ségrégation spatiale au nom de la cohésion sociale. Cela implique notamment de faire reculer les égoïsmes communaux qui agissent contre la mixité et en faveur de « l'entre-soi », consciemment ou pas. La tendance au repli est un phénomène mondial. On observe, en France comme aux Etats-Unis, la gentrification de certains quartiers, des phénomènes générationnels surajoutés (tout le monde a le même revenu et vieillit en même temps dans un lotissement), et la fabrication de zones sensibles (2000 sont répertoriées en France). Cette tendance participe à la crise des espaces publics qui se réduisent fortement (l'espace public étant par définition potentiellement mixte, il n'est pas apprécié).
Quelle mixité sociale à l'échelle du Scot Ouest ?
Et aussi : à quelle échelle rechercher la mixité (village, quartier, immeuble ?).

Des livres recommandés par l'intervenant :
Quand la ville se défait, Jacques DONZELOT, éd. Seuil, 2008
Le ghetto français, Eric MAURIN, éd. Seuil, 2004

UN DÉSÉQUILIBRE ENTRE LES REVENUS ET L'OFFRE LOCATIVE

Combien faut-il de revenus mensuels pour louer un logement social ou privé sur le territoire du Scot, accéder à la propriété dans l'ancien ou dans le neuf ? Les réponses sont éloquentes, car elles sont très éloignées des possibilités réelles de la population.

	locatif social	locatif privé	accession dans l'ancien	accession dans le neuf
effort à fournir	420	850	1100	1650
revenus mensuels minimum	1260	2250	3300	4950

DEMAIN

Scot'Ouest Alpes-Maritimes

Syndicat Mixte Scot'Ouest des Alpes-Maritimes
57, avenue Pierre Sémard
BP 91015 — 06131 Grasse Cedex

T. 04 97 01 11 06
F. 04 92 42 06 35
www.scotouest.com
contact@scotoam.com

QUELS EFFETS SUR LES COMPORTEMENTS ?

L'inadéquation entre l'offre et les revenus aboutit à la sur-occupation des locaux.
Ainsi, parmi les raisons invoquées pour déménager sont, dans l'ordre

- trouver plus grand,
- s'adapter à un changement familial,
- loger à proximité d'un nouvel emploi (ou d'un ancien muté)
- changer de statut, de locataire à propriétaire ou l'inverse
- se rapprocher du lieu de travail
- Une autre solution est le maintien de logements privés dégradés et loués peu chers, qui servent de logements sociaux par défaut. La conséquence est une dévalorisation urbaine (immobilier, commerces, attractivité touristique), bien perceptible dans le centre historique de Grasse.

DÉBAT

Comment pallier le manque de logements sociaux dans les villages ?
La question des logements sociaux qui manquent dans les villages (la moyenne est d'environ 6%) a été beaucoup discutée. Avec en particulier la difficulté, pour les équipes municipales, d'expliquer le mode d'attribution des logements, qui ne rend pas automatiquement prioritaire les habitants du village. Pour plusieurs participants, cela constitue un frein au lancement de programmes de logements sociaux du côté des communes.
Ceci n'est pas une fatalité, il revient à ces responsables municipaux de négocier systématiquement avec les attributaires des quotas (Préfet, collecteurs de 1%...) la prise en compte des demandeurs originaires de la commune.

Comment passer à une vision plus globale, à l'échelle du Scot et non de la commune ?
Cela semble difficile mais indispensable pour répondre à la demande croissante de logements. Et pour cesser de cantonner le logement social à certains quartiers de Grasse et de Cannes.

Comment intégrer les nouveaux arrivants dans le moyen et haut pays ?
Plusieurs participants ont évoqué les difficultés d'intégration des jeunes couples avec enfants, un profil fréquent parmi les nouveaux arrivés dans les villages : ils participent moins à la vie locale (fêtes, par exemple), restent chez eux une fois rentrés après de longs trajets. Les retraités sont plus facilement intégrés car ils ont davantage de temps libre.
Certains jeunes ne font que passer quelques années, parce qu'ils avaient sous-estimé le coût de leur projet immobilier et sont à la merci d'un accident de parcours (licenciement).
Souvent, ils ne tiennent pas compte des coûts de transport et de chauffage qui augmentent considérablement par rapport au littoral.

DEMAIN

ScotOUEST
ALPES-MARITIMES

Syndicat Mixte Scot'Ouest des Alpes-Maritimes
57, avenue Pierre Sémard
BP 91015 — 06131 Grasse Cedex

T. 04 97 01 11 06
F. 04 92 42 06 35
www.scotouest.com
contact@scotoam.com

L'effort des communes sur les équipements pourrait être une solution (pouvoir faire autre chose au village que simplement loger). Etre obligé de circuler loin pour tout (poste, activités des enfants, collège, lycée, etc.) devient vite une contrainte difficile à supporter pour les familles surtout lorsque leurs enfants grandissent. Par ailleurs, il n'y a pas non plus dans les villages des structures (accompagnement socioéducatif par exemple) pour répondre vite à la petite délinquance et aux gestes d'incivilité des adolescents.
Autre voie à explorer : créer davantage d'espaces publics hors des centres, imaginer une nouvelle urbanité, plus dense, plus mixte, qui convienne à un territoire composé à 95 % d'entre-ville.

La question du vieillissement
Les retraités s'intègrent bien aux villages, reprennent parfois des maisons abandonnées par de jeunes couples qui ne peuvent plus assumer leur prêt. Mais eux aussi sont en attente d'équipement et de service qui font défaut (du côté de la santé, de l'aide à la personne).
Cela pose aussi la question de pouvoir loger à proximité les salariés assurant l'aide à la personne, qui ont généralement de petits revenus.

Les effets du coût du logement sur l'attractivité du territoire
Les administrations ont du mal à recruter à Cannes, à cause du prix des loyers. Le problème semble s'accroître, car on entendait parler de difficultés de recrutement pour les fonctionnaires de catégorie C, aujourd'hui, cela concerne aussi les cadres. Les entreprises sont confrontées aussi à ce frein à la mobilité, on accepte de venir depuis l'Île-de-France, mais pas depuis la Bretagne... Le logement des salariés saisonniers devient aussi un terrible casse-tête.

POINTS DE CONVERGENCE ISSUS DU DÉBAT :

- Les problèmes de logements concernent tout le territoire du Scot sans exception (les manques ici rejaillissent là-bas).
- L'offre locative, accessible aux revenus moyens et modestes, doit être plus importante en nombre.
- L'arrivée de ménages qui viennent se loger dans les communes du haut-pays génère une demande d'équipements et de services que les communes ont du mal à financer.
- L'économie locale souffre déjà de la crise du logement des actifs qui constitue un frein à l'installation des entreprises et pose des problèmes de recrutements.
- Il faut réfléchir vite au vieillissement des populations et aux besoins d'aide à la personne (où loger ces salariés qui ont généralement de petits revenus ?).

DEMAIN

Scot'OUEST
ALPES-MARITIMES

Syndicat Mixte Scot'Ouest
des Alpes-Maritimes
57, avenue Pierre Sémard
BP 91015 — 06131 Grasse Cedex

T. 04 97 01 11 06
F. 04 92 42 06 35
www.scotouest.com
contact@scotoam.com

VERBATIM

« Comment expliquer à des habitants du village qu'ils devront aller chercher un logement social à Grasse, mais qu'il n'y a pas de place dans ceux qui se construisent à côté de chez eux ? »
« Un chef de service de l'administration municipale, qui n'avait pas pu trouver de logement à un prix raisonnable, a refusé un poste à Cannes. »

RAPPEL
ATELIERS, MODE D'EMPLOI

Qui ?
Les ateliers rassemblent des élus et des techniciens des 29 communes du territoire et des communautés de communes et les bureaux d'études qui accompagnent le syndicat mixte. Ils peuvent aussi faire appel à des intervenants extérieurs pour un éclairage sur une thématique.

Quand ?
Depuis début octobre jusqu'à mi-décembre, quatre ateliers ont été programmés.
- 9 octobre 2009 : les grands défis environnementaux ;
- 23 octobre 2009 : l'organisation durable du territoire ;
- 20 novembre 2009 : l'équilibre social du territoire ;
- 17 décembre 2009 : l'attractivité du territoire.

Pourquoi ?
Les ateliers sont le laboratoire où se construit la réflexion autour du Scot. Ils sont un lieu d'échanges, de partage d'expériences et de débat. Ils appellent à une véritable implication de tous les partenaires.

Comment ?
Chaque atelier est animé par un élu référent qui rapporte des travaux au Conseil syndical. Les séances commencent par un rappel des évolutions législatives, s'appuient sur une présentation de la thématique retenue par un bureau d'études, puis invitent les participants à débattre et apporter leur contribution.